

# Règlement d'administration et d'utilisation d'une propriété par étages



## Sommaire

1. Dispositions générales	2
2. Parties privées	5
3. Parties communes	7
4. Frais et comptes	9
5. Organisation	11
6. L'Assemblée des copropriétaires	11
7. L'Administrateur	13
8. Divers	14



## 1. Dispositions générales

1.1.	Dispositions applicables
Références	Sont applicables à l'immeuble - dans l'ordre - les dispositions suivantes : <ol style="list-style-type: none"><li>1. Le présent règlement et tous règlements en découlant.</li><li>2. Les articles 712 a) à 712 t) du Code civil.</li><li>3. Toutes autres dispositions légales ou réglementaires traitant de la propriété par étages.</li><li>4. Pour le surplus, les règles et usages locatifs du Canton de Vaud.</li></ol>
Règlements spéciaux	En tout temps, les copropriétaires pourront adopter des règlements, notamment pour spécifier le droit d'utilisation des lots.
1.2.	Objet de la propriété par étages
	L'immeuble ci-après est soumis au régime de la propriété par étages :
Etat descriptif de l'immeuble	
Commune	271 Orbe
Numéro d'immeuble	563

Adresse	Rue du Moulinet 18 Route de St-Eloi 5
No plan	5
Surface	441m <sup>2</sup> , numérique
Genres de nature	Place-jardin, 147m <sup>2</sup> Revêtement dur, 135m <sup>2</sup>
Bâtiment	Habitation avec affectation mixte 515, 159m <sup>2</sup>
Feuillet de dépendance	B-F 271/2659 pour 1/3
Estimation fiscale	CHF 215'000.00, 2003, 26.04.2004



---

1.3. Parts de propriété par étages (lots)

---

Calcul des millièmes L'article 712 e) alinéa 1 du Code civil a la teneur suivante, au sujet des millièmes :

*Outre la délimitation des étages ou parties d'étages, l'acte constitutif doit indiquer, en pour-cent ou en pour mille de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie, la part que représente chaque étage ou partie d'étage.*

Les lots suivants sont constitués :

---

Etat descriptif du lot 1

---

Commune	271 Orbe
Numéro d'immeuble	563-1
Immeuble de base	B-F 271/563
Quote-part	• 376/1000
Droit exclusif	• Rez-de-chaussée et premier étage Locaux. Constituant le lot 1 du plan teinté en vert

---

Etat descriptif du lot 2

---

Commune	271 Orbe
Numéro d'immeuble	563-2
Immeuble de base	B-F 271/563
Quote-part	• 200/1000

---

Droit exclusif	Deuxième étage • Appartement et local annexe Constituant le lot 2 du plan teinté en orange
----------------	--

---

Etat descriptif du lot 3

---

Commune	271 Orbe
Numéro d'immeuble	563-3
Immeuble de base	B-F 271/563
Quote-part	• 124/1000
Droit exclusif	Troisième étage Appartement Constituant le lot 3 du plan teinté en brun

---

Etat descriptif du lot 4

---

Commune	271 Orbe
Numéro d'immeuble	563-4
Immeuble de base	B-F 271/563
Quote-part	• 74/1000
Droit exclusif	Troisième étage Appartement Constituant le lot 4 du plan teinté en rose

---

Etat descriptif du lot 5

---

Commune	271 Orbe
Numéro d'immeuble	563-5
Immeuble de base	B-F 271/563
Quote-part	• 226/1000
Droit exclusif	• Toiture (quatrième étage) Appartement avec accès par cage d'escalier incluse dans le lot Constituant le lot 5 du plan teinté en bleu

---



## 2. Parties privées

2.1.	Définition et utilisation
Définition	<p>Aux termes de l'article 712 a) du Code civil :</p> <p><i>Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.</i></p> <p><i>Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.</i></p> <p><i>Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.</i></p>
Utilisation	<p>De manière générale, les lots doivent être utilisés conformément à leur affectation, plus spécialement en ce qui concerne les nuisances (notamment le bruit) pouvant résulter de cette affectation.</p>
Changement d'affectation	<p>Sous réserve des autorisations légales, les locaux du niveau inférieur du lot 1 peuvent être librement transformés en logement ou locaux commerciaux.</p>

2.2.	Description
	<p>Tout ce qui est à l'intérieur des lots et qui peut être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans modifier l'aspect extérieur et sans restreindre l'exercice des droits des autres copropriétaires est partie privée.</p> <p>Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif de chaque copropriétaire :</p>
Aménagements divers	<p><b>Locaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les locaux compris dans chaque lot et leurs annexes.</li><li>• Les murs et galandages de division interne dans les locaux, à l'exception de ceux prévus dans les parties communes.</li></ul>

### Aménagements intérieurs

- Tous les revêtements de sols, murs et plafonds, y compris les matériaux d'isolation.
- La menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris la ou les portes palières et les éventuels escaliers reliant les parties privées entre elles.

### Ouvertures extérieures

- Les fenêtres, portes-fenêtres, stores et volets et leurs appuis.
- Les toiles de tente et leurs mécanismes.

Installations techniques Les installations techniques à l'intérieur du lot, en particulier :

- Toutes les canalisations intérieures et leurs embranchements, à l'exception de celles de transit.
- Les installations électriques, de radio, de télévision et de téléphone.
- Les installations sanitaires et la robinetterie.
- Les installations de chauffage (à l'intérieur du lot).
- Les cheminées d'appartements et leurs canaux.



---

## 2.3. Actes de disposition - En général

---

Base légale Chaque copropriétaire dispose librement de son lot, au sens de l'article 712 c) du Code civil dont la teneur est la suivante :

*Le copropriétaire n'a pas le droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part, mais un droit de préemption peut être créé dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou par convention ultérieure et annoté au Registre foncier.*

*L'acte constitutif ou une convention ultérieure peut prévoir qu'un étage ne sera valablement aliéné, grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou loué que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les quatorze jours après avoir reçu communication de l'opération.*

*L'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif; le juge en décide à la demande du défendeur dans une procédure sommaire.*

---

## 2.4. Actes de disposition - Droit de préemption

---

Restrictions Tout copropriétaire doit rendre tout ayant droit (acquéreur à titre gratuit ou onéreux, bénéficiaire d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, ou locataire et de manière générale tout exploitant

des locaux) attentif aux restrictions d'utilisation prévues à l'article 2.1.

En outre, chaque copropriétaire ne dispose de son lot, au sens de l'article 712 c) du Code civil, que sous réserve des dispositions suivantes octroyant aux autres copropriétaires un droit de préemption.

Droit de préemption	Tout copropriétaire a un droit de préemption contre tout tiers acquéreur à titre onéreux d'une part.
Droit d'opposition	Aucun droit d'opposition n'est prévu.
Annotation	Le droit de préemption est annoté au Registre foncier.

---

## 2.5. Modifications

---

Principe	<p>Selon l'article 712 e) du Code civil :</p> <p><i>Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs.</i></p>
Division	Chaque copropriétaire a la faculté de diviser son lot, sans l'approbation de l'assemblée générale et moyennant que les nouveaux lots ainsi créés soient conformes à la législation et au présent règlement.

## 3. Parties communes

---

### 3.1. Définition et utilisation

---

Définition	<p>Sont parties communes, celles qui ne constituent pas un lot et, obligatoirement, les suivantes, selon l'article 712 b) alinéa 2 du Code civil :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit.</li> <li>2. Les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment.</li> <li>3. Les ouvrages ou installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.</li> </ol>
------------	---

Utilisation Chaque copropriétaire use des parties communes suivant leur destination propre et selon les besoins découlant de l'utilisation normale de son lot mais dans une mesure compatible avec les droits et les intérêts des autres copropriétaires.



---

3.2. Description

---

Sont notamment parties communes :

Aménagements divers **Aménagements extérieurs**

- La totalité du bien-fonds.
- Les murs, clôtures, grilles et portails qui délimitent la propriété.
- Les places, accès, pelouses et jardins.
- Les arbres, plantations, places de jeux, bassins et ornements divers.

**Structures**

- Les fondations de l'immeuble.
- Les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots.
- Les façades avec leurs revêtements et leurs ornements.
- La charpente et le toit.
- Les balcons, à l'exclusion du revêtement de leurs sols.

**Locaux**

Tous les locaux destinés à l'usage commun, en particulier :

- Le hall et la porte d'entrée de l'immeuble, les escaliers, cages d'escaliers, paliers d'étage et leurs aménagements (boîtes aux lettres notamment).
- Les couloirs et corridors.
- Les locaux de service, notamment la chaufferie et la buanderie, avec leurs installations et accessoires (par exemple la ou les citernes du chauffage à mazout).
- L'éventuel abri de protection civile avec ses accessoires.
- Les combles, s'il y en a qui ne sont pas parties privées.

**Ouvertures**

- Les fenêtres et vitrages des parties communes.
- Les portes d'accès aux locaux de service communs et aux parties communes en général.

**Installations techniques**



- Les installations techniques générales, en particulier :
- Les conduites, jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés, notamment d'eau sous pression, d'eaux claires et usées, de chauffage, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio et de télévision.
- Les coffres, gaines, conduits, colonnes de chute et cheminées générales du bâtiment.
- La ferblanterie, les chenaux et descentes.
- L'ascenseur éventuel.

---

### 3.3. Droits d'usage exclusif

---

Parcelle de dépendance Une partie de la parcelle 2659 d'Orbe dépend de la parcelle de base 563 d'Orbe.

Seul le lot 3 a l'usage de la parcelle de dépendance (la partie disponible pour la parcelle de base).

Description Les parties communes suivantes donnent lieu à des droits d'usage exclusif, (qui ne sont pas érigés en lots) selon plans annexés au présent règlement :

Corridors et escaliers Les lots 2, 4 et 5 ont l'usage exclusif des corridors et escaliers teints en jaune clair sur le plan du 2<sup>ème</sup> étage.

Les lots 4 et 5 ont l'usage exclusif des corridors et escaliers teints en jaune clair sur le plan du 3<sup>ème</sup> étage.

Jardin Le lot 2 a l'usage exclusif de la terrasse teinté en orange.

Place Les lots 2, 3, 4 et 5 ont l'usage exclusif de la place teintée en jaune.

Accès Deux accès donnent lieu à des droits exclusifs :

- Les lots 2, 4 et 5 ont l'usage exclusif de l'accès teinté au jaune et hachuré en noir, en limite sud de la parcelle.
- Le lot 3 a l'usage exclusif de l'accès teinté en brun, contigu au bâtiment (jusqu'à l'escalier inclus dans ce lot).

Places de parc L'usage des deux places de parc est réparti comme suit :

- Le lot 2 à l'usage exclusif de la place de parc numéro 1 (teintée en orange)
- Le lot 3 à l'usage exclusif de la place de parc numéro 2 (teintée en brun)

Chaque copropriétaire est tenu de maintenir les parties communes (ou de la parcelle de dépendance) dont il a l'usage exclusif en bon état d'entretien.

## 4. Frais et comptes

### 4.1. Frais et charges privés

#### Parties privées

De manière générale, chaque copropriétaire assume tous frais et charges relatifs aux parties privées, qu'il s'agisse des frais d'exploitation ou d'entretien.

**Il en va de même pour les parties communes (ou pour la parcelle de dépendance) dont un copropriétaire a l'usage exclusif, au sens où il assume tous les frais et charges y relatifs.**



### 4.2. Frais et charges communs

Définition et répartition Selon l'article 712 h) du Code civil :

*Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.*

*Constituent en particulier de tels charges et frais :*

1. Les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs.
2. Les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à l'administrateur.
3. Les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires.
4. Les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement.

*Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.*

#### Dérogação

**En application de l'article 712 h) alinéa 3 du Code civil rappelé ci-dessus, les frais des parties communes suivantes se répartissent de manière particulière :**

- Tous frais et charges relatifs aux **parties communes (locaux ou espaces) dont un copropriétaire a l'usage exclusif**, au sens du présent règlement, lui incombent.

---

4.3. Contributions et comptes

---

Hormis les frais communs définis plus haut, les contributions dues par les copropriétaires doivent couvrir :

- Les éventuels frais de chauffage et d'eau chaude répartis selon les règles en vigueur dans les bâtiments locatifs, s'il n'y a pas de compteurs individuels ou d'installations individuelles de chauffage ou de production d'eau chaude.
- La participation annuelle au fonds de rénovation, dans la mesure où l'assemblée des copropriétaires en a décidé ainsi.

L'administrateur a en particulier les attributions suivantes :

1. Encaissement des contributions.
2. Paiement des factures.
3. Répartition des charges et revenus.
4. Etablissement des comptes.
5. Bouclement des comptes au 31 décembre de chaque année.

## 5. Organisation

---

5.1. Organes

---

1. L'Assemblée des copropriétaires.
2. L'Administrateur.

## 6. L'Assemblée des copropriétaires

---

6.1. Attributions

---

Selon l'article 712 m) du Code civil :

*Outre celles qui sont mentionnées dans d'autres dispositions, l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :*

1. Régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur.
2. Nommer l'administrateur et surveiller son activité.
3. Désigner un comité ou un délégué, auquel elle peut confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet.

4. Approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires.
5. Décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de rénovation.
6. Assurer le bâtiment contre l'incendie et d'autres risques et conclure les assurances responsabilité civile usuelles, en outre obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux à payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

*Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité.*



---

6.2. Convocation et présidence

---

L'administrateur convoque et préside l'assemblée des copropriétaires.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée peut délibérer et statuer sur tous les objets qui sont de sa compétence.

---

6.3. Quorum

---

Selon l'article 712 p) du Code civil :

*L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.*

*Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.*

*La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.*



---

6.4. Décisions

---

Les décisions sont prises à la majorité simple des propriétaires des lots, sous réserve des dispositions restrictives des articles 712 g) et 647 a) à 647 e) du Code civil prévoyant notamment une double majorité des copropriétaires et de la valeur des parts.

## 7. L'Administrateur

---

7.1. Attributions

---

Les attributions de l'administrateur résultent des articles 712 s) et 712 t) du Code civil.

Exécution des dispositions et des décisions

1. Exécuter les actes d'administration commune.
2. Prendre toutes mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.
3. Tenir les comptes.
4. Répartir les charges et frais communs, envoyer les décomptes, encaisser les contributions, gérer et utiliser les fonds.
5. Veiller à l'observation des dispositions légales et réglementaires.

Représentation envers les tiers

1. Représenter la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.
2. Agir en justice, avec l'autorisation de l'assemblée, sauf en procédure sommaire.
3. Recevoir les notifications destinées à l'ensemble des copropriétaires.

---

7.2. Nomination

---

L'administrateur est nommé par l'assemblée des copropriétaires pour une période d'un an; il est rééligible.

## 8. Divers

### 8.1. Litiges entre copropriétaires et administrateur

Tout litige entre copropriétaires et administrateur doit être soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres désignés comme suit :

- Chaque partie au litige désigne un membre.
- Les deux membres ainsi désignés nomment un troisième membre qui a la qualité de président.

Les dispositions du concordat intercantonal sur l'arbitrage sont au surplus applicables.



### 8.2. Dépôt du règlement

Le présent règlement sera déposé au Registre foncier pour faire l'objet d'une mention.

Règlement adopté lors de la constitution de la propriété par étages, le 28 juin 2012.



Texte du règlement conforme à celui annexé à ma minute numéro 11'033, l'atteste :

  
P. P. Courvoisier, not.

Commune <b>Orbe</b> Adresse : <b>Rue du Moulinet 18</b> Nom du complexe <b>Moulinet 18 / Saint-Eloi 5</b> Nom du bâtiment : <b>Moulinet 18</b>	Type d'intervention <b>TRANSFORMATION</b> Type de document <b>PLAN D'ARCHITECTE</b> Localisation : <b>2ème étage</b> Nature du document <b>EXPLOITATION</b> Echelle : <b>1/100</b> Indice : <b>-</b>	N° bâtiment :  N° Geo :  N° de plan : <b>P02_AR_EXP_100</b> Intervenant : <b>ARCHITECTE</b>
Dessiné le : 17.05.2011 Dessiné par : Move Consultants AG N° de réf. :	Modifié le : Modifié par : Modification :	Architecte : Tel : Fax :
 Move Consultants AG St. Jakobs-Strasse 54 Postfach CH-4002 Basel	tel.: 061 3779500 fax: 061 3779201 e-mail: mal@movecons.ch internet: www.movecons.ch	



**Légendes**

- Lot n°2 / 118.70 m2
- Lot commun n°2-4-5 / 12.90 m2

*Quarab*

*Moulinet*



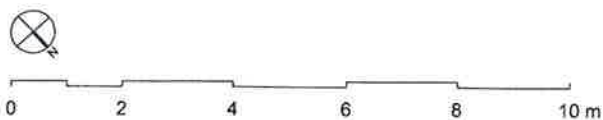
Commune <b>Orbe</b> Adresse <b>Route de Saint-Eloi 5</b> Nom du complexe <b>Moulinet 18 / Saint-Eloi 5</b> Nom du bâtiment : <b>Saint-Eloi 5</b>	Type d'intervention <b>TRANSFORMATION</b> Type de document <b>PLAN D'ARCHITECTE</b> Localisation : <b>3ème étage</b> Nature du document : <b>EXPLOITATION</b> Echelle : <b>1/100</b>	N° bâtiment :  N° Géo :  N° de plan : <b>P03_AR_EXP_100</b> Intervenant : <b>ARCHITECTE</b> Architecte : tel : - fax : -
Dessiné le : <b>17.05.2011</b> Dessiné par : <b>Move Consultants AG</b> N° de réf. :	Modifié le : Modifié par : Modification	Architecte : tel : <b>081 3779500</b> fax : <b>061 3779001</b> e-mail : <b>mail@movecons.ch</b> internet : <b>www.movecons.ch</b>

**Légendes**

- Lot n°3 / 72.8 m2 / Ext: 9.30m2
- Lot n°4 / 44.3 m2
- Lot n°5 / 0.80 m2
- Lot commun n°4-5 / 10.40 m2

*Comme (12)*

*Agantia*









*conclus*

*M. M. M. M. M.*



**Légendes**

-  Lot n°2
-  Lot n°3
-  Lot commun n°2 - 3 - 4 et 5
-  Lot commun n°2 - 4 et 5

**PLAN CADASTRAL - Mutation**

Mensuration numérique

Commune d'Orbe

Plan 5

Echelle 1:500

**PLAN DE FRACTIONNEMENT**

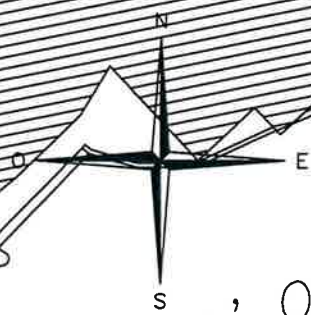
Orbe, le 2 décembre 2003

Bureau technique  
**DAENZER & TILLEU**  
 Ing. géomètres officiels  
 PECOUD techn. gc SA  
 1350 ORBE (024) 441 41 01

**SERVITUDES**

N° de présentation au RF

501\*



*L' Orbe*

554 D. 10'917.001e

Plan établi sur la base des données cadastrales

